

# The First : un projet de rénovation qui repousse les limites

Avec une livraison prévue pour février 2023, le projet de rénovation d'un immeuble de bureaux en plein cœur du quartier européen à Bruxelles, touche à sa fin. Baptisé The First, le bâtiment a été conçu par le bureau bruxellois assar architects, et le chantier mené à bien par l'entreprise de construction Valens SA, membre du groupe Eiffage. L'entrepreneur a dû redoubler d'ingéniosité face à plusieurs aspects particuliers du projet, démontrant ainsi l'étendue de ses capacités d'adaptation. Intégrant de nombreux éléments circulaires et répondant aux critères environnementaux les plus stricts, le projet a obtenu une certification BREEAM Excellent.

Texte Joaquim Dupont | Photos Valens SA

## Un locataire particulier à protéger

Le projet The First comprenait la démolition et rénovation de la façade, tout en conservant sa structure porteuse, ainsi que le rehaussement de 2 étages. Mais c'est un tout autre aspect du projet qui a constitué un sérieux challenge pour Valens SA : la présence d'un locataire, un data centre, situé aux niveaux R-1 et R0 et resté actif

pendant la durée du chantier. Coraline Guyot, Project Manager pour Valens SA, est revenue sur cet aspect atypique : « Durant la phase de démolition, nous avons dû assurer l'étanchéité de ces niveaux, même lorsqu'il n'y avait plus de toiture. Un data centre ne peut tout simplement pas supporter la présence de poussière ou d'humidité, ni même les vibrations ».

*Le revêtement photovoltaïque en verre sur les deux façades arrière constitue une technologie encore très peu répandue en Belgique.*



## L'innovation au service de la performance

The First se démarque également grâce à plusieurs prouesses techniques, qui font du bâtiment un exemple, notamment en termes de performances écologiques. Parmi ces réalisations, il faut souligner l'installation d'un revêtement photovoltaïque en verre sur les deux façades arrière, côté îlot. Il s'agit d'une technologie encore très peu répandue en Belgique, et qui a nécessité une réflexion particulière, comme l'explique Coraline Guyot : « La phase de préparation s'est pratiquement transformée en phase de Recherche & Développement : les deux étages supplémentaires, construits en structure légère et mixte, ont nécessité la mise au point d'un système d'ancrage innovant, pour fixer le revêtement photovoltaïque aux portiques en bois en toiture et aux panneaux de façade en bois. Cette prouesse a été rendue possible grâce à une préparation minutieuse de notre service stabilité en interne et une collaboration parfaite en cours de chantier avec nos partenaires : Issol, le fabricant des panneaux solaires, et Green, qui s'est chargé de leur installation ».

On peut également citer le système de récupération de l'eau de pluie, qui peut soit être directement utilisée pour les sanitaires, soit envoyée dans une citerne au sous-sol pour être traitée si cela se révèle nécessaire. En cas de trop-plein de la citerne, cette eau est redirigée vers l'étang de la toiture verte, où elle est évacuée par évapotranspiration, tout en participant à l'ensemble de l'écosystème qui y a été créé.

## S'adapter, le nouvel impératif du secteur

The First est situé sur le Square Orban, en plein cœur de la capitale, ce qui a causé des difficultés



*Pendant la phase de démolition, le data centre situé aux niveaux R0 et R-1 est resté actif.*

supplémentaires. Premièrement, Valens SA ne disposait d'aucun espace de stockage sur site, ce qui a influencé l'organisation du chantier, avec un approvisionnement « au compte-gouttes » et très précis des matériaux. De plus, le chantier a été marqué par des délais de livraison anormalement longs, voire l'indisponibilité de certains matériaux, une conséquence des crises successives du Covid et du conflit russo-ukrainien : « Le planning du chantier a sans cesse été modifié, au gré des problèmes de livraison. Dans certains cas, nous

avons même eu recours à des matériaux ou des composants alternatifs, parce que ceux que nous utilisons traditionnellement n'existent plus sur le marché actuel. Nous sommes fiers d'avoir pu respecter les délais de livraison du projet, et avons tiré de nombreux enseignements de ce projet, dont la nécessité de pouvoir s'adapter, presque du tac au tac, à ce genre de problèmes qui, je pense, impacteront encore notre secteur pour les mois, voire les années à venir », conclut Coraline Guyot. ■

« Nous avons tiré de nombreux enseignements de ce projet. »

*Grâce notamment à ses performances écologiques, The First a obtenu une certification BREEAM Excellent.*



*En plus de la rénovation de la façade, le projet comprenait un rehaussement de deux étages.*

## FICHE TECHNIQUE

### **Maître d'ouvrage**

Eaglestone

### **Architecte**

assar architects

### **Entreprise générale**

Valens SA